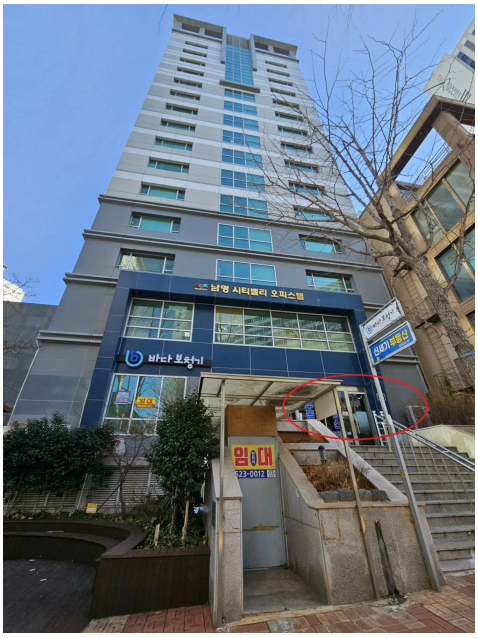
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 안영주 외 1명 소유물건(2024타경145)

의 뢰 인: 부산지방법원 사법보좌관 김은숙

감정평가서번호: DR2401-004



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

드림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)

김 연 숙

감정평가액	이십육억칠백만원정(₩2,607,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	안영주 외 1명 (2024타경145)	감정평가 조 건	평가의견란 참조	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.01.26	2024.01.25 ~ 2024.01.26	2024.01.30

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	2,378,000,000
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	229,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,607,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1,2.	1동의 건물의	표시						
	부산광역시 부산진구 양정동	147-31	업무시설, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상17층				
	남명씨티밸리			지2층	588.21			
				지1층	609.03			
	[도로명주소]			1층	442.48			
	부산광역시			2층	434.72			
	부산진구			3층	434.72			
	중앙대로			4층	434.72			
	990번길 8			5층	434.72			
				6층	434.72			
				7층	434.72			
				8층	434.72			
				9층	434.72			
				10층	434.72			
				11층	434.72			
				12층	434.72			
				13층	434.72			
				14층	434.72			
				15층	532.09			
				16층	416.46			
				17층	364.25			
1	부산광역시 부산진구 양정동	147-31	대		936.9			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 1층102-1호	193.13	193.13	2,065,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상면적: 323.7783㎡)
				1.소유권	416			
				----------	-------	41.6		
				대지권	9,369			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**413,000,000**	
						건 물 :	**1,652,000,000**	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(2)				(내) 철근콘크리트구조				
				1층102-2호	26.20	26.2	313,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상면적: 43.9237㎡)
				1.소유권	56			
				----------	-------	5.6		
				대지권	9,369			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**62,600,000**	
						건 물 :	**250,400,000**	
3.	1동의 건물의	표시						
	부산광역시 연제구 연산동	1288-3	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층				
	전원에스빌			1층	243.87			
				2층	216.38			
	[도로명주소]			3층	216.38			
	부산광역시			4층	216.38			
	연제구			5층	191.89			
	중앙대로			6층	191.89			
	1075번길 28			7층	191.89			
				8층	191.89			
				9층	191.89			
				10층	191.89			
				11층	191.89			
				12층	191.89			
				13층	191.89			
				부속1층	79.30			
1	부산광역시 연제구 연산동	1288-3	대		478.3			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(3)				(내) 철근콘크리트조 4층401호 1.소유권 --------- 대지권	84.57 19,893 --------- 478,300	84.57 19.893	229,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상면적: 109.99㎡)
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**114,500,000**	
						건 물 :	**114,500,000**	
	합 계						**₩2,607,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<기호(1,2): 부산광역시 부산진구 양정동 147-31 남명씨티밸리 1층 102-1호,102-2호

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 양정초등학교 북동측 인근에 위치하는 남명씨티밸리 1층 102-1호 외 1개호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적사항 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건의 기본적 사항

소재지		부산광역시 부산진구 양정동 147-31 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 중앙대로990번길 8				
건물명 · 동 · 호수		남명씨티밸리 1층102-1호, 1층102-2호				
건물구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상17층		사용승인일	2013.11.08	
기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공부면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
(1)	1층 102-1호	193.13	130.6483	323.7783	41.6	근린생활시설
(2)	1층 102-2호	26.20	17.7237	43.9237	5.6	근린생활시설

2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 일반경관지구(저촉)임.

3) 주위환경

주위는 업무시설, 오피스텔, 아파트, 근린생활시설 등으로 형성되어 있어, 위치 및 주위환경 무난함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 1월 26일자이며, 동 일자에 실지조사하였음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건, 감정평가방법

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 기준으로 평가하였음.

2. 감정평가조건

본건 기호(1)은 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부, 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

3. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건이며, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권 대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하되 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익방식)을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적당단가(원/㎡))	자료출처	거래시점 사용승인일
A	부산진구 양정동 525	대원칸타빌 106동	지하1층/ ○○○호 (현황1층)	31.4836	380,000,000 (@12,070,000/㎡)	등기사항 전부증명서	2021.05.18 2006.08.29
B	부산진구 양정동 397-1	양정역 퀸즈팰리스 1동	1층/ ○○○호	56.7	650,000,000 (@11,464,000/㎡)	실거래가 정보	2021.09.06 2017.03.31
C	부산진구 양정동 458-5외	현대아파트	1층/ ○○○호	27.6	290,000,000 (@10,507,000/㎡)	실거래가 정보	2019.08.08 1997.11.15
D	부산진구 양정동 145-6	시청역 중앙하이츠	1층/ ○○○호	24.92	454,849,410 (@18,252,000/㎡)	실거래가 정보	2022.04.12 준공전분양권계약

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 인근에 위치하는 상기 거래사례(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

본건 거래사례는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

4. 시점수정

1) 시점수정치 산정방법

한국부동산원이 발표하는 자본수익률 중 대상과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 집합매장 자본수익률을 활용하여 산정함.

2) 분기별 부산광역시 집합매장 자본수익률 (단위:%)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01
2022년	0.66	0.73	0.81	-0.32
2023년	- 0.2	- 0.07	0.1	0.11

3) 시점수정치 산출

구 분	시점	시점수정치	비고
본건	2024.01.26	1.04244	(1+0.0096*44/91)*(1+0.0085)*(1+0.0101)*(1+0.0066)*(1+0.0073)*(1+0.0081)*(1-0.0032)*(1-0.002)*(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0.0011*26/92) ≒ 1.04244
거래사례(A)	2021.05.18		

* 2024년 1분기 이후의 자본수익률은 미발표된 바 직전분기인 2023년 4분기의 자본수익률을 추정 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

-기호(1): 1층 102-1호

조건	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)등	1.00	1.00	사례대비 대상은 고객 유동성과의 적합성 및 상업, 업무시설과의 접근성, 배후지의 크기에서 대등한 수준임.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 공실상태, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	사례대비 대상은 경과연수에 따른 노후도에서 우세하나 건물의 규모 등에서 열세하여 전체적으로 대등한 수준임.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주출입구와의 거리 등	1.00	0.85	사례대비 대상은 전유부분의 면적 및 주출입구의 진입로 등에서 열세한 수준임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	사례와 대상은 기타요인 대등함.
누 계		0.850		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-기호(2): 1층 102-2호

조건	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)등	1.00	1.00	사례대비 대상은 고객 유동성과의 적합성 및 상업, 업무시설과의 접근성, 배후지의 크기에서 대등한 수준임.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 공실상태, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	사례대비 대상은 경과연수에 따른 노후도에서 우세하나 건물의 규모 등에서 열세하여 전체적으로 대등한 수준임.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주출입구와의 거리 등	1.00	0.95	사례대비 대상은 주출입구의 진입로 등에서 열세한 수준임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	사례와 대상은 기타요인 대등함.
누 계		0.950		

6. 대상부동산의 시산가액(비준가격)

기호	구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격(원)
(1)	102-1호	380,000,000	1.00	1.04244	0.850	193.13/31.4836	2,065,470,252
(2)	102-2호	380,000,000	1.00	1.04244	0.950	26.20/31.4836	313,166,411

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 평가선례

소재지	층/호수	전유면적(㎡)	평가금액(원) (전유면적당단가)	평가목적	기준시점 사용승인일
양정동 116-**	1층 /○○○호	43.2	557,000,000 (@12,894,000/㎡)	NPL	2023.11.06 2017.02.09
양정동 156-**	1층 /○○○호	74.40	837,000,000 (@11,250,000/㎡)	경매	2023.03.14 2014.03.25
양정동 353-**	1층 /○○○호	157.24	1,600,000,000 (@10,176,000/㎡)	시가 참고	2022.07.22 2004.06.25
양정동 147-31	1층 /102-1호 (본건)	193.13	1,935,000,000 (@10,019,000/㎡)	담보	2018.08.29 2013.11.08

2. 가격수준(유사물건)

물건내용	매매가능 가격수준	비고
본건 및 인근 유사물건	전유면적당 @10,500,000/㎡~@12,000,000/㎡ 내외 수준	-

3. 부산광역시 낙찰가율 통계분석

지역통계		부산광역시		부산진구	
기간	용도	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	근린상가	67.04%	111	56.73%	7
	사무실	51.25%	1	0.00%	0
6개월 평균	근린상가	71.67%	55	66.18%	4
	사무실	51.25%	1	0.00%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분		감정평가액(원)
기호(1)	1층102-1호	2,065,000,000
기호(2)	1층102-2호	313,000,000
합계		2,378,000,000

2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙”에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 평가선례, 기타 가격자료 등을 종합적으로 고려할 경우 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<기호(3): 부산광역시 연제구 연산동 1288-3 전원에스빌 4층 401호>

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 연제초등학교 북동측 인근에 위치하는 전원에스빌 4층 401호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적사항 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건의 기본적 사항

소재지		부산광역시 연제구 연산동 1288-3 [도로명주소] 부산광역시 연제구 중앙대로1075번길 28				
건물명 · 동 · 호수		전원에스빌 4층 401호				
건물구조		철근콘크리트조 슬래브지붕 13층		사용승인일	2003.01.13	
기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공부면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
(1)	401호	84.57	25.42	109.99	19.893	아파트

2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

일반상업지역(2019-01-07), 방화지구(2019-01-07), 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(42m이하)<건축법>, 교육환경보호구역(2022-03-23)(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

3) 주위환경

주위는 아파트, 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있어, 위치 및 제반 입지조건 무난함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 1월 26일자이며, 동 일자에 실지조사하였음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건, 감정평가방법

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 기준으로 평가하였음.

2. 감정평가조건

본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부, 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건이며, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권 대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

4. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하되 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익방식)을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적당단가(원/㎡))	자료출처	거래시점 사용승인일
A	연제구 연산동 1288-3	전원 에스빌	9층/ ○○○호	84.57	280,000,000 (@3,311,000/㎡)	등기사항 전부증명서	2022.08.25 2003.01.13
B	연제구 연산동 1288-3	전원 에스빌	13층/ ○○○호	84.57	210,000,000 (@2,483,000/㎡)	실거래가 정보	2024.01.04 2003.01.13
C	연제구 연산동 1288-3	전원 에스빌	9층/ ○○○호	84.57	260,000,000 (@3,074,000/㎡)	실거래가 정보	2021.07.15 2003.01.13

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 인근에 위치하는 상기 거래사례(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

1) 시점수정치 산정방법

한국부동산원이 발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 연제구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

2) 월별 부산광역시 연제구 아파트 매매가격지수 (2021.06=100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	107.5	107.4	107.2	107.2	107.0	106.7	106.4	105.7	104.6	103.3	101.5	99.0
2023년	96.2	94.1	92.2	91.2	90.8	90.5	90.4	90.3	90.4	90.8	90.9	90.7

3) 시점수정치 산출

구 분	시점	적용월	가격지수	시점수정치 산출
본건 기호(1)	2024.01.26	2023.12	90.7	**0.85244**
거래사례(A)	2022.08.25	2022.07	106.4	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

조건	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대상과 사례는 제반 외부요인 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대상과 사례는 제반 내부요인 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.96	사례대비 대상은 층별효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상과 사례는 제반 기타요인 대등함.
누 계		0.960		

6. 대상부동산의 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격(원)	결정가격(원)
1	280,000,000	1.00	0.85244	0.960	84.57/84.57	229,135,872	229,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가금액(원) (전유면적당단가)	평가목적	기준시점 사용승인일
연제구 연산동 1288-3	전원 에스빌	5층 /○○○호	84.57	248,000,000 (@2,932,000/㎡)	조세	2023.03.27 2003.01.13
연제구 연산동 1259-26	전원 덕수궁빌	2층 /○○○호	84.63	211,000,000 (@2,493,000/㎡)	경매	2023.01.19 2002.09.24
연제구 연산동 1288-4	전원빌라	2층 /○○○호	80.79	220,000,000 (@2,723,000/㎡)	경매	2022.07.29 2001.02.24

2. 가격수준(유사물건)

물건내용	매매가능 가격수준	조사처
본건 및 인근 유사물건	전유면적당 @2,700,000/㎡ 내외 수준	인근 부동산 중개업소

3. 부산광역시 연제구 아파트 낙찰가율 통계분석

지역통계	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	75.88%	46
6개월 평균	77.61%	27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정 : 229,000,000원

2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙”에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 평가선례, 기타 가격자료 등을 종합적으로 고려할 경우 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 양정초등학교 북동측 인근에 위치하는 남명씨티밸리 1층 102-1호 및 102-2호로서, 주위는 업무시설, 오피스텔, 아파트, 근린생활시설 등으로 형성되어 있어, 위치 및 주위환경 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 부산도시철도1호선(시청역) 및 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상17층건내 1층102-1호[기호(1)] 및 1층 102-2호[기호(2)]로서,
(사용승인일: 2013.11.08)

외벽: 복합판넬 및 드라이비트마감 등,
내벽: 인테리어마감 등,
바닥: 타일깔기마감 등,
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

기호(1): 근린생활시설(폐문),
기호(2): 근린생활시설(사무실)임.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 설비내역

공동위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재경보설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 대체로 등고평탄한 장방형의 토지로서, 근린생활시설 및 업무시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 약 35M 폭의 도로에, 북동측 및 남동측으로 약 8M 폭의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 일반경관지구(저촉)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 없 음.

구분건물 감정평가요항표

기호(3)

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 연제초등학교 북동측 인근에 위치하는 전원에스빌 4층 401호로서, 주위는 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있어, 위치 및 제반 입지조건 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 부산도시철도 1호선(연산역) 및 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 건내 4층 401호로서,
(사용승인일: 2003.01.13)

외벽: 몰탈위 페인팅마감 등,
내벽: 벽지마감 등,
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비, 공동현관설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 주차설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정다각형의 토지로서 공동주택 및 오피스텔 부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 약 8M 폭의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2019-01-07), 방화지구(2019-01-07), 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(42m이하)<건축법>, 교육환경보호구역(2022-03-23)(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

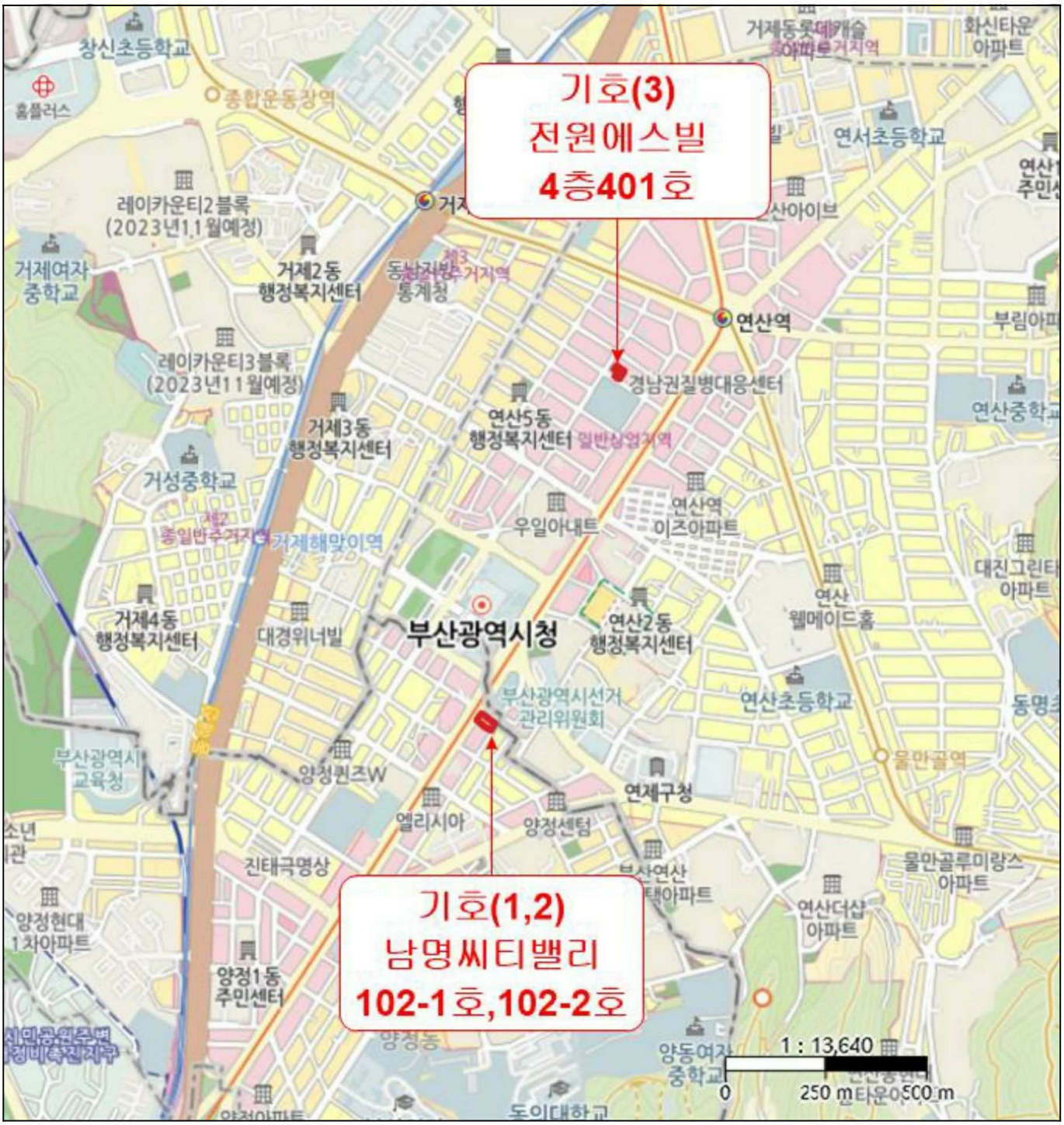
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 양정동 147-31 남명씨티밸리 1층 102-1호외



위 치 도

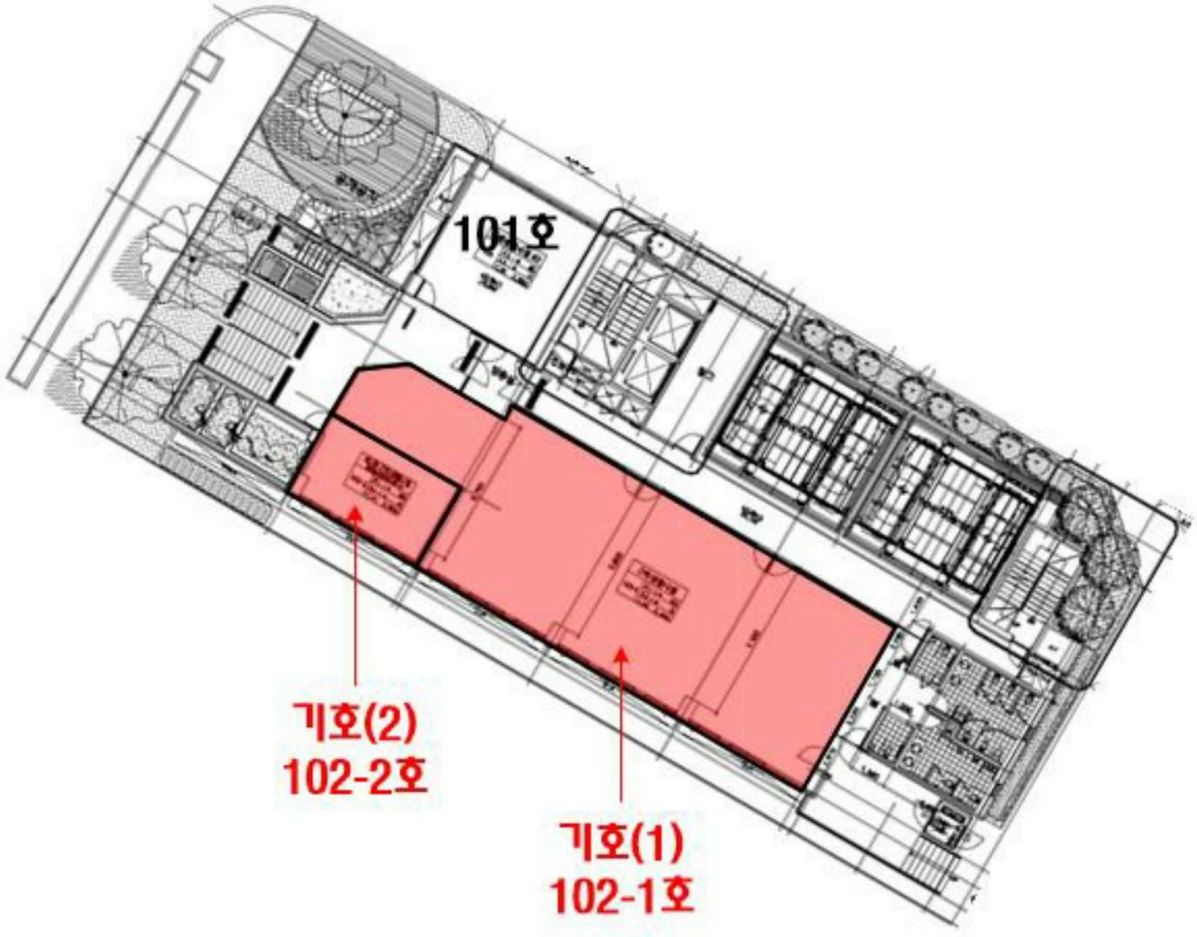
소 재 지	부산광역시 부산진구 양정동 147-31 남명씨티밸리 1층 102-1호, 102-2호

위 치 도

소 재 지	부산광역시 연제구 연산동 1288-3 전원에스빌 4층401호

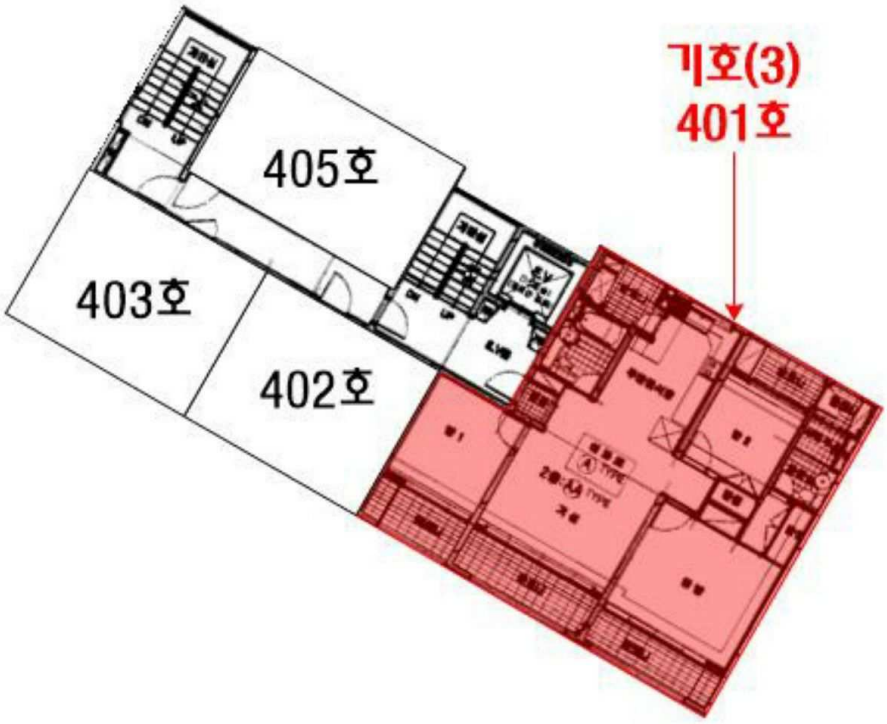
건 물 개 황 도

기호(1,2): 남명씨티밸리 1층 호별배치도



건 물 개 황 도

기호(3): 전원에스빌 4층 호별배치도



[(1,2)]

[(1,2)]

[(1,2)]

[(1,2)]-

[(1,2)]-

[(1,2)]-

남명 시티밸리 오피스텔
기호(1)
102-1호
기호(2)
102-2호
신세기 부동산
부동산컨설팅
금융컨설팅
임대
523-0012

[(1,2)]

기호(1)
102-1호
기호(2)
102-2호
신세기 부동산
중개법인(주)
T.714-5004
신세기
부동산
중개법인(주)
T.714-5004
신세기
부동산
중개법인(주)
T.714-5004

[(1,2)]

[(1)]

[(1)]

[(1)]

[(1)]

[(1)]

[(2)]

[(3)]

[(3)]

[(3)]

[(3)]

[(3)]

[(3)]